

Datum: 10.04.2018  
Telefon: 0 233-~~XXXXXX~~  
Telefax: 0 233-~~XXXXXX~~  
Herr ~~XXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~@muenchen.de

**Stadtkämmerei**  
Hauptabteilung I  
Abteilung 3 Beteiligungen,  
Wirtschaftlichkeitsrechnung  
SKA-HAI-3

Markthallen München (MHM)  
Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte,  
Zukunftskonzept kleine Lebensmittelmärkte – Pasinger Viktualienmarkt

- Konzeptfreigabe für einen Neubau
- Genehmigung der Bedarfsanmeldung
- Auftrag zur Vorplanung

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 08.05.2018 (SB) - Öffentliche Sitzung

**An das Kommunalreferat – Markthallen München – Herrn ~~Schilling~~**

Das Kommunalreferat Markthallen München (KR-MHM) hat den Beschlussentwurf zum Zukunftskonzept kleiner Lebensmittelmärkte – Pasinger Viktualienmarkt am 29.03.2018 (inklusive 6 Anlagen) der Stadtkämmerei zugeleitet und um Stellungnahme gebeten.

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurden 2 Konzepte weitergehend untersucht und Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 + 400 (Bauwerk + Technische Ausrüstung) ermittelt:

- Konzept Sanierung mit teilweise Bestandserhalt und teilweise Neubau
- Konzept Neubau

Bei beiden Konzepten bleibt der Pasinger Viktualienmarkt wie bisher eingeschossig. Für alle Händler die es wünschen, sollen Interimsstände während der Um- bzw. Neubauphasen zur Verfügung gestellt werden.

Unter dem Punkt „7. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept“ wird lediglich darauf hingewiesen, dass sich die Investitionskosten für den Markt im einstelligen Millionenbereich bewegen.

Für das Konzept Sanierung wird ein grober Kostenkennwert von gerundet 4.500 € brutto / Brutto-Grundfläche (BGF Sanierung 634 m<sup>2</sup>) einschließlich eines Sanierungszuschlag von 15 % angegeben.

Für das Neubaukonzept wird ein grober Kostenkennwert von gerundet 3.400 € brutto / BGF (BGF Neubau 907 m<sup>2</sup>) benannt.

Diese Kennwerte beziehen sich nur auf die Kostengruppen 300 + 400 (Bauwerk + Technische Ausrüstung). Die Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerk) und 700 (Baunebenkosten) sind in diesem groben Durchschnittswert nicht enthalten. Eine Risikoreserve ist ebenfalls nicht ausgewiesen. Die Errichtung des Interimsmarktes wurde nicht monetär bewertet.

Das Kommuanlreferat – Markthallen München empfiehlt die Realisierung des Konzeptes „Neubau“, wegen des deutlichen Flächengewinns und des betrieblichen Verbesserungspotenzials. Zum jetzigen Bearbeitungsstand ist die Variante Neubau, aufgrund ihres größeren Bauvolumens, gegenüber der Variante Sanierung teurer, hat aber einen geringeren Kostenansatz pro Quadratmeter Bruttogrundfläche. Angesichts der günstigeren Flächeneffizienz und des Flächengewinns, welcher im Betrieb höhere Einnahmen erwarten lässt, spricht sich das KR-MHM für das Konzept Neubau als insgesamt wirtschaftlichere Lösung aus (BV S. 23).

Darstellung der Ertragssituation (BV S. 22):

„Die erzielten Erlöse aus der Benutzung der Stände können die anfallenden Kosten des laufenden Betriebs nicht decken. .... Nur durch den derzeitigen Verbund der vier Lebensmittelmärkte ...können die Defizite des Marktes.....heute noch aufgefangen werden.“

Fazit (BV S. 24)

Das KR-MHM führt aus, dass der Nachweis der Wirtschaftlichkeit derzeit weder in Bezug auf die Investitionskosten noch der Nutzungskosten möglich ist. Deshalb sollen zur Deckung der Nutzungskosten möglichst kostendeckende Entgelte angestrebt werden. Eine Berechnung ist aus Sicht der KR-MHM erst nach Abschluss der Maßnahme möglich (BV Fazit S. 24).

**Folgende Vortragspunkte sollten aus Sicht der Stadtkämmerei in der Beschlussvorlage geändert bzw. ergänzt werden:**

In der Beschlussvorlage ist folgende Aussage widersprüchlich dargestellt:

Unter Punkt 11. Entscheidungsvorschlag steht folgende Aussage:

„Die Finanzierung der **Neubaumaßnahme** muss über den Hoheitshaushalt erfolgen.“

Unter Punkt 7 Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept wird auf Seite 24 unter der Überschrift Fazit im letzten Absatz von einer **Sanierung** des Pasinger Viktualienmarkts gesprochen.

Unter Ziff. 3 und 4 des Referentenantrages wird vom ...**Neubau des Marktes** ...“gesprochen.

Die Stadtkämmerei bittet deshalb eine einheitliche Formulierung zu verwenden, um Missverständnisse hinsichtlich der getroffenen Handlungsalternative zu vermeiden.

Unter Punkt 7 Kosten, Wirtschaftlichkeit, Finanzierungskonzept auf Seite 24 unter der Überschrift Finanzierung der Planungsleistungen steht folgende Aussage:

„Nach aktuellem Beschluss des Stadtrates werden die konsumtiven Kosten der Zukunftsprojekte aus dem Stadthaushalt finanziert.“

Diese Aussage sollte aus unserer Sicht insoweit präzisiert werden, als mit der Übernahme von konsumtiven Kosten nur die Kosten im Rahmen der Planungsleistungen betroffen sind. Die konsumtiven Kosten des laufenden Betriebes werden nicht vom Stadthaushalt finanziert.

Insgesamt stimmt die Stadtkämmerei der Beschlussvorlage zu, wir weisen jedoch darauf hin, dass eine tatsächliche Beurteilung der Wirtschaftlichkeit aufgrund des fehlenden Kostenrahmens zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Auf der Basis der Ausführungen in der Beschlussvorlage erscheint die vorgeschlagene Variante Neubau plausibel.



